



Městský úřad Mikulov

odbor stavební a životního prostředí

Náměstí 1, 692 20 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/14861/2025/TURM
Č.J.: MUMI 25016737
VYŘIZUJE: Turečková Marcela
TEL.: 519444571
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz
DATUM: 30.04.2025

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako orgán příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „orgán JES“), jako orgán věcně příslušný podle § 11 písm. d) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "zákon JES") a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), obdržel dne 15.04.2025 žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, včetně jednotného environmentálního stanoviska pro záměr „**Novostavba RD Pind'ák Perná**“ (dále jen "záměr"), na pozemcích parc. č. 2222, 2224 v katastrálním území Perná v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podali [REDAKCE] (dále jen „žadatel“).

Orgán JES na základě ustanovení § 6 odst. 1 zákona JES zkoumal, je-li posuzovaný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný a na základě tohoto posouzení v součinnosti s ustanovením § 15 odst. 1 zákona JES vydává

I.

souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

Identifikace záměru, včetně označení pozemků, na nichž se nachází:

„Novostavba RD Pind'ák Perná“ (dále jen "záměr") na pozemcích parc. č. 2222, 2224 v katastrálním území Perná

Označení dokumentace nebo srovnatelného podkladu vyžadovaného jiným právním předpisem podle § 3 odst. 2, popřípadě jejich částí rozhodných pro vydání jednotného environmentálního stanoviska, zejména označení zpracovatele, data zpracování a označení změny nebo revize:

Projektová dokumentace - zpracovatel Ing. Tomáš Pálka, hlavní projektant Ing. Zbyněk Rabušic, ČKAIT 1003051, ID záměru Z/2025/70645, ID dokumentace SR00X00OTJMK.

II.

Podmínky pro povolení záměru, je-li jednotné environmentální stanovisko souhlasné a umožňují-li stanovení podmínek jiné právní předpisy:

„Novostavba RD Pind'ák Perná“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí

p ř í p u s t n ý

za těchto podmínek:

1. Ochrana zemědělského půdního fondu

Závazné stanovisko – souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Dne 15.04.2025 obdržel Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, žádost pana [REDAKCE]

[REDAKCE] o souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu z důvodu realizace stavby nazvané: „Novostavba RD Pind'ák Perná“, která bude realizována i na pozemcích p. č. 2222 a 2224 ležících v katastrálním území Perná.

V rámci posuzovaného záměru bude postavena novostavba rodinného domu. Dále budou zřízeny přípojky inženýrských sítí a vybudovány zpevněné plochy včetně dopravního napojení na přiléhající komunikaci. Výše uvedený záměr je v souladu se schváleným Územním plánem Perná (BR – plochy bydlení v rodinných domech), mimo zastavěné území obce Perná. Pozemky, na kterých se má předmětná stavba realizovat, a jsou předmětem tohoto závazného stanoviska, jsou ve vlastnictví investora.

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dle ustanovení § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) a dle ustanovení § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), posoudil předmětnou žádost včetně příloh a

u d ě l u j e

investorům:

[REDAKCE]

dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona a vyhlášky MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu § 21 odst. 2 zákona a § 149 odst. 1 správního řádu,

s o u h l a s

k trvalému odnětí zemědělské půdy

V katastrálním území	Na pozemku p. č.	Výměra pozemku (m ²)		Druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany
		Celková	Odnímaná			
Perná	2222	268	74	zahrada	00600	II.
	2224	453	151			
Celková odnímaná plocha			225			

ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely a to

z důvodu realizace stavby nazvané: „**Novostavba RD Pind'ák Perná**“.

Odsouhlasené odnětí zemědělské půdy je zobrazeno koordinační situací, jejíž ověřená kopie je nedílnou součástí přílohy tohoto závazného stanoviska.

Souhlas se uděluje za těchto podmínek:

1. Před zahájením plánovaných stavebních prací bude provedeno sejmutí ornice v mocnosti 0,20 m, celkově 45,00 m³. Ornice bude uložena na deponii, ošetřovány proti zaplevelení a po dokončení stavby bude použita v rámci investice k vegetačním úpravám, které budou provedeny na nezastavěných a nezpevněných částech předmětných pozemků. Činnosti související se skrývkou, přemístěním a rozprostřením skrývaných kulturních vrstev půdy budou zaznamenány do protokolu (pracovního deníku), v němž se uvádějí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin.
2. Práce budou prováděny tak, aby nedošlo ke znečištění půdy škodlivými látkami, které ohrožují čistotu životního prostředí a zdraví lidí.
3. V případě způsobení škody na okolních pozemcích a porostech provede investor odškodnění v souladu s platnými předpisy.
4. Stavebník předloží při kontrolní dohlídce doklady, jak bylo se sejmutou ornici nakládáno a zda bylo postupováno v souladu s tímto souhlasem.
5. Dešťové vody ze střechy budou svedeny do jímky na dešťovou vodu.

*Dle ustanovení § 11 odst. 9 zákona, ve znění platném v den vydáním tohoto závazného stanoviska, budou za plochu trvalého odnětí vyvolaného předmětnou stavbou v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 zákona předepsány odvody. Předepsání těchto odvodů bude řešeno samostatným správním řízením, které bude zahájeno až po projednání a případném povolení stavby dle zvláštního právního předpisu a oznámení zahájení její realizace. Základní sazba hodnotového činitele činí 12,79 Kč/m² u BPEJ 00600, jednotka náleží do II. třídy ochrany – **koeficient 8**, faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze*

zemědělského půdního fondu – nebudou použity (koeficient 1). Výše odvodů bude orientačně 23022,- Kč.

Odůvodnění

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako orgán příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „orgán JES“), jako orgán věcně příslušný podle § 11 písm. d) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "zákon JES") a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), obdržel dne 15.04.2025 žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, včetně jednotného environmentálního stanoviska pro záměr „**Novostavba RD Pindřák Perná**“ (dále jen "záměr"), na pozemcích parc. č. 2222, 2224 v katastrálním území Perná v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podali [redacted] (dále jen „žadatel“).

Popis záměru:

Jedná se o novostavbu dvoupodlažního, podsklepeného, rodinného domu dimenzovaného pro 4 osoby. Půdorysný tvar objektu dle C.02 Koordinační situace. Nad objektem je vytvořena sedlová střecha o sklonu 40° s keramickou střešní krytinou, nad částí objektu ve dvorní části je střecha pultová. Okna a dveře jsou plastové orientované na pozemek investora. Vchod do objektu je z čelní strany pomocí vstupních dveří. Parkování je vymezeno zpevněnou plochou před objektem a garáží pro jedno os. auto. Před objektem se nachází zpevněná komunikace, napojení na tuto komunikaci bude provedeno napojovacím obrubníkem v místě sjezdu. Připojení objektu na IS je nové, objekt bude napojen na vodovod, splaškovou kanalizaci a na stávající přípojku NN. Dále je součástí realizace jímka na dešťovou vodu 12m³ s bezpečnostním přepadem na okolní terén. Oplocení pozemku je nové. Jedná se o pletivo na ocelových sloupcích výšky 1,8m, v zadní části pozemku je realizována branka pro vjezd na pozemek z přilehlé polní komunikace.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 zákona JES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

K předmětné žádosti předložil žadatel projektovou dokumentaci - zpracovatel Ing. Tomáš Pálka, hlavní projektant Ing. Zbyněk Rabušic, ČKAIT 1003051, ID záměru Z/2025/70645, ID dokumentace SR00X00OTJMK.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

1. Ochrana zemědělského půdního fondu

Dne 15.04.2025 podal [redacted] žádost o souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 9 odst. 6 zákona. Navrhované odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu na pozemcích p. č. 2222 a 2224 ležících v katastrálním území Perná, má být vyvoláno realizací stavby nazvané: „Novostavba RD Pindřák Perná“.

Realizaci předmětné stavby by mělo dojít k záboru 225 m² výše uvedených pozemků, které jsou dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku – zahrada, způsob ochrany – zemědělský půdní fond.

Příloha řešené žádosti obsahovala:

- Plná moc ze dne 06.04.2025
- Výpis z katastru nemovitostí – LV 808
- Výkresy nazvané: „Situace širších vztahů“ a „Koordinační situace“
- Předběžná bilance skrývky kulturních vrstev půdy a návrh způsobu jejich hospodárného využití
- Vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na zemědělský půdní fond
- Výsledky pedologického průzkumu
- Údaje o protierozních opatřeních
- Zákres hranic bonitovaných půdně ekologických jednotek s vyznačením tříd ochrany
- Popis nakládání s dešťovými vodami
- Informaci, v jakém následném řízení podle zvláštního právního předpisu má být souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podkladem – povolení stavby
- Výstup – výkres z ÚP Perná + textová část

Dle ustanovení § 21 odst. 3 jsou stanoviska vydávaná podle zákona jako podklad pro rozhodnutí nebo jiné úkony podle stavebního zákona závazným stanoviskem podle správního řádu a nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení.

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 15 písm. j) zákona, po posouzení žádosti a jejích příloh doložených pro vydání souhlasu dospěl k závěru, že odejmuta bude jen nejnútnejší plocha zemědělského půdního fondu, že nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území, že umístěním předmětné stavby nebude ztíženo obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Pozemky p. č. 2222 a 2224 ležící v katastrálním území Perná se nachází v území určeném schváleným Územním plánem Perná, po změně č. 2, ze dne 13.09.2023, která nabyla účinnosti dne 11.10.2023, k následujícímu využití: BR – plochy bydlení – v rodinných domech.

Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením.

Přípustné využití: občanské vybavení místního významu, objekty pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, jednotlivé garáže pro osobní automobily, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst.

Podmíněně přípustné využití: pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše. Rodinné vinné sklepy, pokud jsou součástí objektu pro bydlení (respektive pokud jsou související vedlejší stavbou rodinného domu).

Bytové domy, při respektování maximální přípustné výšky staveb uvedené ve výkrese I.f.

Nepřípustné využití: nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh stavby nazvané: „Novostavba RD Pindřák Perná“ na pozemcích p. č. 2222 a 2224 ležících v katastrálním území Perná, je v souladu s územně plánovací dokumentací obce Perná.

Na základě citovaných podkladů a dostupných informací je zřejmé, že může být zemědělská půda nacházející se na pozemcích p. č. 2222 a 2224 ležících v katastrálním území Perná, z důvodu realizace plánované stavby odňata ze zemědělského půdního fondu.

Dle ustanovení § 10 odst. 2 zákona může orgán ochrany zemědělského půdního fondu, na návrh žadatele, změnit podmínky a další skutečnosti v souhlasu stanovené při řízení o změně rozhodnutí vydaných podle zvláštních předpisů.

Souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu vydaný dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona pro záměr vyžadující povolení podle zvláštních právních předpisů je dle ustanovení § 10 odst. 1 zákona závaznou součástí rozhodnutí (závazným stanoviskem), která budou vydána podle zvláštních předpisů. Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy tato rozhodnutí nabyla právní moci, popřípadě ve lhůtách v nich určených. Platnost vydaného souhlasu je totožná s platností těchto rozhodnutí a prodlužuje se současně s prodloužením jejich platnosti podle zvláštních předpisů.

Tento souhlas neřeší majetkoprávní a užívací vztahy k předmětným pozemkům.

K zajištění nezbytné ochrany zemědělského půdního fondu byly stanoveny podmínky uvedené ve výrokové části tohoto závazného stanoviska.

Vymezení částí pozemků, kterých se tento souhlas týká, je patrné z výkresu s vyznačením plochy k odnětí ze zemědělského půdního fondu, jež je součástí přílohy tohoto závazného stanoviska.

Souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pozbývá platnosti uplynutím 3 let ode dne jeho oznámení žadateli, nestal-li se podkladem pro řízení podle zvláštních právních předpisů.

Povinný k platbě odvodů písemně oznámí Městskému úřadu Mikulov, odboru stavebnímu a životního prostředí, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením (dle ustanovení § 20 odst. 1 písm. k) zákona je nesplnění této povinnosti přestupkem a dle ustanovení § 20 odst. 3 písm. c) zákona může být uložena pokuta do 50 000 Kč).

Odůvodnění přípustnosti nebo nepřípustnosti záměru z hlediska všech dotčených složek životního prostředí:

Orgán JES v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 zákona JES posoudil záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí a jelikož kromě zákona o ochraně ZPF se všechny ostatní složky příslušné k působnosti orgánu obce s rozšířenou působností v rámci tohoto posuzování vyjádřili tak, že nejsou záměrem dotčeny, vydal příslušný orgán JES souhlasné jednotné environmentální stanovisko. Orgán JES dále záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy lze vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Výčet jednotlivých správních úkonů, namísto nichž se vydává jednotné environmentální stanovisko:

- Zákon o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)
- Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9 odst. 8)

Platnost jednotného environmentálního stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání. Dojde-li ke zrušení rozhodnutí vydaného v následném řízení, platnost jednotného environmentálního stanoviska neuplyne dříve než 60 dnů po dni, kdy ke zrušení takového rozhodnutí došlo. Jednotné environmentální stanovisko musí být platné v době vydání rozhodnutí v následném řízení v prvním stupni.

Platnost jednotného environmentálního stanoviska příslušný orgán na žádost žadatele v souladu s ustanovením § 7 odst. 2 zákona JES, závazným stanoviskem prodlouží nejvýše o 5 let, a to i opakovaně, pokud nedošlo ke změně okolností rozhodných pro jeho vydání. Za účelem posouzení této změny si může příslušný orgán vyžádat vyjádření správního orgánu příslušného podle jiného právního předpisu. Nemůže-li být platnost jednotného environmentálního stanoviska prodloužena, příslušný orgán to písemně sdělí žadateli.

Žádost o prodloužení platnosti jednotného environmentálního stanoviska musí být podána před uplynutím jeho platnosti; platnost jednotného environmentálního stanoviska neuplyne, dokud není žádost vyřízena. Součástí žádosti o prodloužení platnosti jednotného environmentálního stanoviska musí být popis aktuálního stavu dotčeného území, včetně souhrnu změn oproti stavu v době vydání jednotného environmentálního stanoviska.

Dále se k předložené žádosti vyjádřily orgány hájící zvláštní právní zájmy s následujícím vyhodnocením:

1. ustanovení § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, není příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny, tím je AOPK ČR oddělení **Správa CHKO Pálava**.

Mgr. Martin Sedliský, v. r.

tel: 519 444 561,

e-mail: sedlisky@mikulov.cz

2. ustanovení § 48 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o lesích“):

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Mgr. Martin Sedliský, v. r.

tel: 519 444 561,

e-mail: sedlisky@mikulov.cz

3. ustanovení § 146 odst. 5 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Radek Hanečák, v. r.

tel: 519 444 572,

e-mail: hanecak@mikulov.cz

4. ustanovení § 106 odst. 1 a § 104 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Bc. Ivana Augustová, v. r.

tel: 519 444 560,

e-mail: augustova@mikulov.cz

Poučení:

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 zákona JES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

otisk razítka

Marcela Turečková
odborný zaměstnanec

Příloha

Výkres nazvaný: „Situační výkres“

Obdrží:

[REDACTED]

Na vědomí : Obec Perná, IDDS: uyaa6af
sídlo: Perná 294, 691 86